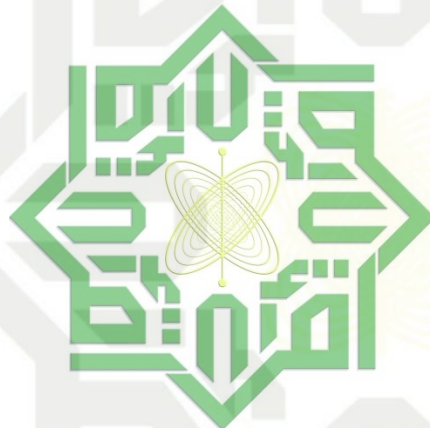




**MEKANISME PENYALURAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH
(KPR Sejahtera iB) PADA PT. BANK BRI SYARIAH, Tbk
KANTOR CABANG PEKANBARU**

LAPORAN AKHIR

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Sebagian Syarat-
syarat Guna Memperoleh Gelar Ahli Madya (A.Md)**



UIN SUSKA RIAU

OLEH

**DHEA SALSA ANANDA
NIM. 01626204354**

**JURUSAN DIII PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU
PEKANBARU
1441 H/2020 M**

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

PERSETUJUAN

Laporan akhir ini dengan judul *MEKANISME PENYALURAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (KPR Sejahtera iB) PADA PT. BANK BRI SYARIAH, Tbk KANTOR CABANG PEKANBARU*, yang ditulis oleh:

Nama : DHEA SALSA ANANDA

NIM : 01626204354

Program Studi : D3 Perbankan Syariah

Dapat diterima dan disetujui untuk diujikan dalam sidang Munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 24 Dzulqaidah 1441 H
15 Juli 2020 M

Pembimbing Laporan Akhir

Nurnasrina, SE, M.Si
NIP. 198004052009012008

UIN SUSKA RIAU



PENGESAHAN

Skripsi dengan judul, **MEKANISME PENYALURAN PEMBIAYAAN PADA PT. BANK BRI SYARIAH, TBK KANTOR CABANG PEKANBARU**, yang ditulis oleh :

Nama : Dhea Salsa Anada
NIM : 01626204354
Program Studi : D3 Perbankan Syariah

Skripsi dimunaqasyahkan pada :

Tari / Tanggal : Selasa, 11 Agustus 2020
Waktu : 08.00 WIB

Telaah di perbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji Munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 26 Agustus 2020
TIM PENGUJI MUNAQASYAH

Ketua : Heri Sunandar, MCL

Secretaris :

Madonna Khairunnisa, ME., Sy

Penguji I :

Kasmidin, M.Ag

Penguji II :

Junius, S., MM

Mengetahui :
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum



Dr. Drs. H. Hajar, M.Ag

NIP. 19580712 196803 1 005

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

ABSTRAK

DHEA SALSA ANANDA : “MEKANISME PENYALURAN PEMBIAYAAN PADA PT. BANK BRI SYARIAH, TBK KANTOR CABANG PEKANBARU”

Salah satu produk Perbankan Syariah adalah Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR). Bank BRISyariah KC Pekanbaru merupakan salah satu bank syariah yang memiliki produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR). Produk KPR BRI Syariah KC Pekanbaru ini diberi nama KPR Sejahtera BRISyariah iB. Dalam pembiayaan ini, bank sebagai pemilik dana membelikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya ke nasabah tersebut dengan penambahan keuntungan tetap. Sementara itu nasabah akan mengembalikan utangnya di kemudian hari secara tunai maupun cicil. Rumusan Masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah : bagaimana mekanisme penyaluran Pembiayaan KPR Sejahtera iB KC Pekanbaru? dan apa keunggulan dan kelemahan produk pembiayaan KPR Sejahtera iB KC Pekanbaru?

Adapun metode yang digunakan dalam Penelitian ini adalah (*field research*), sumber data yang diperoleh melalui sumber data primer dan sekunder, dengan menggunakan metode pengumpulan data observasi, wawancara, dan dokumentasi.

Adapun hasil dari penelitian ini adalah BRISyariah KC Pekanbaru tentang mekanisme penyaluran pembiayaan kepemilikan rumah yaitu, pengajuan pembiayaan, inisiasi, permohonan BI *Checking*, appraisal, investigasi, evaluasi kelayakan calon nasabah, persetujuan pembiayaan, Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3), permohonan pelaksanaan akad, proses pra signing, penandatanganan akad, pencairan pembiayaan KPR dan dokumentasi pembiayaan, dan akad pembiayaan KPR yang digunakan pada Bank BRISyariah KC Pekanbaru ialah akad *murabahah bil wakalah*.

Kata Kunci: *Mekanisme, Penyaluran Pembiayaan, PT. Bank Bri Syariah Tbk Kantor Cabang Pekanbaru*

UIN SUSKA RIAU



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayahnya serta inayah-Nya kepada kita semua sehingga laporan akhir dengan judul “**Mekanisme Penyaluran Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR Sejahtera iB) Pada PT. Bank Bri Syariah, Tbk Kantor Cabang Pekanbaru**” dapat diselesaikan. Shalawat serta salam disampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, para sahabat, dan pengikut-pengikut yang setia.

Laporan akhir ini sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan di program studi Diploma Tiga (D3) Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sultan Syarif Kasim Riau guna memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md).

Dalam penyelesaian Tugas Akhir ini, peneliti telah menerima banyak bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, tidak lupa peneliti menyampaikan terimakasih kepada:

Kedua orang tua, Almarhum Ayah dan Ibu Dessy Marni, adik serta keluarga atas segala kasih sayang yang selalu memberikan dukungan moril dan materil serta senantiasa berdoa dengan tulus ikhlas dan tiada henti dipanjatkan untuk ananda, sehingga ananda bisa menyelesaikan laporan akhir ini.

Bapak Prof. Dr. Akhmad Mujahidin, MA. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Bapak Dr. Drs. H. Hajar, M.Ag sebagai Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Sultan Syarif Kasim Riau.

Bapak Dr. Drs. Heri Sunandar, MCL, Bapak Dr. Wahidin, S.Ag., M.Ag, dan Bapak Dr. H. Magfirah, MA, sebagai wakil Dekan I, II dan III Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Sultan Syarif Kasim Riau.

Ibu Nurnasrina, SE, M.Si selaku Ketua Jurusan D3 Perbankan Syariah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Sultan Syarif Kasim Riau, sekaligus sebagai dosen pembimbing laporan akhir, yang telah memberikan bimbingan kepada penulis untuk menyelesaikan laporan akhir ini.

6. Ibu Dr. Jenita, SE, MM selaku Sekretaris Jurusan D3 Perbankan Syariah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Sultan Syarif Kasim Riau.

7. Bapak Mawardi, S.Ag., M.Si, sebagai dosen pembimbing akademik, yang telah memberikan dukungan & bimbingan kepada penulis untuk menyelesaikan laporan akhir ini.

Bapak Alfred Dianto selaku Pimpinan PT. BANK BRI Syariah, Tbk Kantor Cabang Pekanbaru yang telah memberikan izin untuk melakukan penelitian laporan akhir, dan Kepada Bapak T Muhammad Haris dan Bapak Dedy Sufriadi yang telah memberikan waktu luang untuk membantu penulis serta memberi kan data yang dibutuhkan untuk menyelesaikan laporan akhir ini.

Para Dosen Falkutas Syariah dan Hukum Universitas Sultan Syarif Kasim Riau yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat kepada penulis semasa kuliah, semoga amal kebbaikannya mendapat balasan di sisi Allah SWT.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

10. Para Pimpinan dan Staff perpustakaan pusat dan perpustakaan Falkutas Syariah dan Hukum Universitas Sultan Syarif Kasim Riau yang telah banyak membantu menyelesaikan laporan akhir ini dengan berbagai referensi.

11. Teman-teman angkatan 2016 Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Syariah dan Hukum, dan khususnya kelas A yang telah ikut membantu proses penyelesaian laporan akhir ini.

Penulis menyadari bahwa laporan akhir ini masih jauh dari kesempurnaan, hal itu tidak lain disebabkan karena kemampuan, waktu, dan dana yang dimiliki.

Untuk itu kiranya para pembaca dapat memberikan masukan dan saran-saran, guna melengkapi tulisan ini.

Akhirnya diharapkan semoga hasil penelitian laporan akhir ini dapat bermanfaat dalam pengembangan ilmu pengetahuan Perbankan Syariah.

Pekanbaru, 15 Juli 2020
Penulis,

Dhea Salsa Ananda
NIM. 01626204354



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak Cipta Ditam Milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Diarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Batasan Masalah	5
C. Rumusan Masalah	6
D. Tujuan Penelitian	6
E. Manfaat Penelitian	6
F. Metode Penelitian	7
G. Sistematika Penulisan	10
BAB II GAMBARAN UMUM BRI SYARIAH	12
A. Sejarah Berdirinya PT. Bank BRI Syariah	12
B. Visi dan Misi	13
C. Struktur Organisasi PT. Bank BRI Syariah KC Pekanbaru	16
D. Produk-produk PT. Bank BRI Syariah KC Pekanbaru	22
BAB III LANDASAN TEORI	32
A. Pembiayaan	32
B. Pengertian Mekanisme Pembiayaan	37
C. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	37
D. Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR Sejahtera iB)	41
BAB IV HASIL PENELITIAN & PEMBAHASAN	44
A. Mekanisme Penyaluran Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR Sejahtera iB)	44



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Diarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

B. Kendala dan Hambatan Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR Sejahtera iB)	53
--	----

BAB V PENUTUP	55
----------------------------	-----------

A. Kesimpulan	55
B. Saran	56

DAFTAR PUSTAKA	58
-----------------------------	-----------

DAFTAR LAMPIRAN

BIOGRAFI



UIN SUSKA RIAU

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Perbedaan Antara Bank Syariah dengan Bank Konvensional.....	4
---	---



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Struktur organisasi PT. Bank BRI Syariah Pekanbaru.....	16
Gambar 4.1 Skema Mekanisme Pembiayaan.....	49



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



BAB I

PENDAHULUAN

A Latar Belakang Masalah

Lembaga Perbankan merupakan inti Sistem Keuangan dari setiap Negara. Bank merupakan lembaga keuangan yang menjadi tempat orang perorangan, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik Negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan menyimpan dana-dana yang dimiliki.¹

Indonesia sebagai sebuah negara berpenduduk Muslim terbesar di dunia baru pada akhir-akhir abad ke-20 ini bank-bank yang mendasarkan pengelolaannya pada prinsip syariah. Pada awal berdirinya Negara Indonesia perbankan masih berpegang pada system konvensional atau system bunga bank (*interest system*).²

Bank atau lembaga perbankan di Indonesia terbagi menjadi dua, yaitu bank yang bersifat konvensional dan bank yang bersifat syari'ah. Bank yang bersifat konvensional merupakan bank yang kegiatan operasionalnya menggunakan sistem bunga, sedangkan bank yang bersifat syari'ah merupakan bank yang kegiatan operasionalnya tidak mengandalkan suku bunga akan tetapi operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan al- Qur'an dan Hadis. Dengan kata lain, bank syari'ah merupakan lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu-lintas

¹ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: PT Kencana Pernada Media Group, 2005), h. 7

² Khotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT Rineka Grafindo Persada, 2017), h. 26

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syaria'ah Islam.³

Sebagai lembaga keuangan, bank syariah mempunyai fungsi sebagai mediator antara masyarakat yang berkelebihan dana dengan masyarakat yang kekurangan dana. Bagi masyarakat yang berkelebihan dana, bank dapat dijadikan sebagai tempat untuk mengamankan uang mereka dalam bentuk tabungan, giro maupun deposito dan bagi masyarakat yang kekurangan dana bank dapat dijadikan sebagai lembaga yang dapat membantu mereka dalam berbagai pembiayaan dengan perhitungan margin dan bagi hasil yang berdasarkan pada syariat islam.⁴

Menurut ketentuan yang tercantum di dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 2/8/PBI/2000, Pasal I, Bank Syariah adalah “bank umum sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan telah di ubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, termasuk unit syariah dan kantor cabang bank asing yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah”.

Perbankan syariah atau perbankan Islam adalah suatu system perbankan yang dikembangkan berdasarkan syariat (hukum) Islam. Usaha pembentukan system ini didasari oleh larangan dalam agama Islam untuk memungut ataupun meminjam dengan bunga atau yang disebut dengan riba serta larangan investasi untuk usaha-usaha yang dikategorikan haram (missal: usaha yang berkaitan

³ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: Penerbit Ekonisia, 2004), h. 1

⁴ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo, 2005), h. 4

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dengan produksi makanan/minuman haram, usaha media yang tidak islami dan lain-lain), di mana hal ini tidak dapat dijamin oleh system perbankan konvensional.

Lembaga Perbankan merupakan salah satu aspek yang diatur dalam syariah Islam yaitu tentang *muamalah*, yang berarti mengatur hubungan antar manusia. Bank syariah sebagai salah satu lembaga keuangan yang berbasiskan syariah yang beragam dengan skema keuangan yang lebih bervariasi sehingga perbankan syariah menjadi alternatif system perbankan yang dapat dipercaya dan dapat dinikmati oleh seluruh golongan masyarakat Indonesia tanpa terkecuali. Selain sebagai penghimpunan dana, bank syari'ah juga memiliki fungsi sebagai perantara (intermediasi keuangan) atau sebagai pembiayaan seperti yang diatur dalam Pasal 1 UU No. 7 Tahun 1992.

Perbankan syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Bank syariah juga memiliki tujuan atau berorientasi tidak hanya pada profit saja tetapi juga didasarkan pada *falah* (*falah oriented*). Pada bank konvensional orientasi perbankan hanya pada profit saja (*profit oriented*).

Bank syariah merupakan bagian dari pelaksanaan ekonomi Islam.⁵ Undang-Undang Nomor. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah menyebutkan bahwa bank syari'ah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syari'ah. Menurut jenisnya bank syari'ah terdiri atas Bank Umum Syari'ah (BUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syari'ah (BPRS).

⁵ Muhammad Nadrattuzaman, *Produk Keuangan Islam di Indonesia dan Malaysia*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2013), h. 6

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Perbedaan mendasar yang juga merupakan ciri khas yang terdapat didalam bank syari'ah dan bank konvensional diantaranya yaitu:⁶

Tabel 1.1
Pebedaan Antara Bank Syariah dengan Bank Konvensional

Bank Syari'ah	Bank Konvensional
1) Berinvestasi pada jenis bisnis dan usaha yang halal saja.	1) Investasi pada jenis usaha halal dan haram adalah sama saja.
2) Keuntungan menggunakan prinsip bagi hasil, jual beli, dan sewa.	2) Keuntungan berdasarkan sistem bunga.
3) Hubungan dengan nasabah adalah kemitraan.	3) Hubungan dengan nasabah adalah kreditur dan debitur.
4) Kegiatan operasionalnya harus mendapat rekomendasi dari Dewan Pengawas Syariah (DPS).	4) Tidak ada Dewan Pengawas Syariah.
5) <i>Profit</i> dan <i>Falah</i> (keuntungan di dunia dan akhirat) <i>oriented</i> .	5) <i>Profit oriented</i> .

Sumber : Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, 2016

Salah satu produk Perbankan Syariah adalah Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR). Bank BRISyariah KC Pekanbaru merupakan salah satu bank syariah yang memiliki produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR). Produk KPR BRI Syariah KC Pekanbaru ini diberi nama KPR Sejahtera BRISyariah iB, dimana KPR Sejahtera iB ini merupakan salah satu produk pembiayaan KPR dengan prinsip syariah yang dibeli dari pengembang (Developer).⁷ Produk Pembiayaan KPR Sejahtera iB ini menggunakan prinsip jual beli (*Murabahah*) dengan akad *Murabahah Bil Wakalah*.

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*Margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

⁶ Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2016), h.19

⁷ <https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=12> KPR Bersubsidi Sejahtera BRI Syariah, diakses pada tanggal 16 September 2019.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Akad ini merupakan salah satu bentuk *Natural Certainty Contracts*, karena dalam murabahah ditentukan berapa *Required Rate of Profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh).

Karena dalam definisinya disebut adanya “keuntungan yang disepakati”, karakteristik murabahah adalah si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.⁸

Pembiayaan Murabahah juga disebut pembiayaan yang berupa talangan dana yang dibutuhkan nasabah untuk membeli suatu barang / jasa dengan kewajiban mengembalikan talangan dana tersebut seluruhnya pada jatuh tempo. Bank memperoleh margin keuntungan dari transaksi jual beli antara bank dengan nasabah.⁹

Dalam pembiayaan ini, bank sebagai pemilik dana membelikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya ke nasabah tersebut dengan penambahan keuntungan tetap. Sementara itu nasabah akan mengembalikan utangnya di kemudian hari secara tunai maupun cicil.¹⁰

Batasan Masalah

Agar penelitian ini lebih terarah dan tidak menyimpang dari topik yang di soalkan maka penulis membatasi pembahasan ini hanya pada mekanisme

⁸ Adiwarman A. Karim, *BANK ISLAM Analisis Fiqih dan Keungan*, Edisi ke-5, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2014), h. 113

⁹ Karnaen dan Hendri Tanjung, *Bank Syari'ah*, (Jakarta: PT Senayan Abadi, 2017), h. 77

¹⁰ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syraiah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008), h.

penyaluran pembiayaan kepemilikan rumah (KPR Sejahtera iB) pada Bank BRI Syariah KC Pekanbaru.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, maka rumusan masalah yang dijawab dalam penelitian ini dapat disederhanakan dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme penyaluran pembiayaan KPR Sejahtera BRI Syariah iB Cabang Pekanbaru?
2. Apa saja kendala dan hambatan dalam produk pembiayaan KPR Sejahtera BRI Syariah iB Cabang Pekanbaru?

D. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui mekanisme penyaluran pembiayaan KPR Sejahtera BRI Syariah iB di BRI Syariah KC Pekanbaru
2. Untuk mengetahui kendala dan hambatan dalam produk pembiayaan KPR Sejahtera BRI Syariah iB Cabang Pekanbaru

E. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dalam penelitian, adalah :

- a. Bagi Penulis
 1. Sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Ahli Madya (A.Md) di Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.
 2. Penelitian ini dapat menambah informasi dan pengetahuan mengenai penyaluran pembiayaan kepemilikan rumah pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- b. Bagi Universitas

Memberikan gambaran atau deskripsi sebagai wacana yang diharapkan dapat menambah dan memberikan wawasan keilmuan dari aspek perbankan syariah bagi Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

- c. Bagi Bank BRI Syariah KC Pekanbaru

Untuk ikut serta dalam menyalurkan informasi bagi pihak manajemen bank sebagai bahan masukan dalam mengambil keputusan untuk kemajuan di masa mendatang.

F. Metode Penelitian

Sesuai dengan pokok permasalahan, maka metode penelitian yang digunakan adalah penelitian lapangan (*Field Research*), metode tersebut diterapkan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Lokasi Penelitian

Ada pun lokasi penelitian ini dilakukan di PT. Bank BRI Syariah, Tbk Kantor Cabang Pekanbaru yang terletak di Jalan Arifin Ahmad No.7-9.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian lapangan (*Field Research*). Penelitian lapangan adalah suatu penelitian yang dilakukan di lapangan atau di lokasi penelitian, suatu tempat yang dipilih sebagai lokasi untuk menyelidiki gejala objektif sebagaimana terjadinya

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

di lokasi tersebut.¹¹ dengan mengambil lokasi penelitian di BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru.

3. Sumber Data

- a. Data Primer, yaitu sumber data yang diperoleh dari lapangan sebagai hasil penelitian atau langsung dari orang yang bersangkutan. Adapun didapat dari PT. Bank BRI Syariah, Tbk Kantor Cabang Pekanbaru.
- b. Data Sekunder, yaitu data diperoleh dari perpustakaan atau data laporan yang telah tersedia di BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru.

4. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan metode sebagai berikut:

- a. Observasi, yaitu metode yang digunakan dengan cara mengadakan pengamatan langsung ke lokasi penelitian tentang mekanisme penyaluran pembiayaan kepemilikan rumah.
- b. Wawancara, yaitu suatu cara pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh informasi langsung kepada pimpinan dan karyawan bagian pembiayaan di BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru.
- c. Dokumentasi, yaitu pengumpulan data dari dokumen-dokumen, internet, dan lain-lain yang berkaitan dengan pembiayaan kepemilikan rumah di BRI Syariah KC Pekanbaru.

¹¹ Abdurrahmat Fathoni, *Metodelogi Penelitian Dan Teknik Penyusunan Skripsi*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2011), h. 96

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

5. Populasi dan Sampel

Populasi adalah semua nilai baik hasil pengukuran maupun perhitungan, baik kuantitatif maupun kualitatif dari pada karakteristik tertentu mengenai sekelompok objek yang lengkap dan jelas. Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah seluruh karyawan PT. Bank BRI Syariah, Tbk Kantor Cabang Pekanbaru yang berjumlah 38 Karyawan yang terdiri dari 1 pemimpin dan 37 karyawan.

Sampel adalah sebagian anggota populasi yang diambil menggunakan teknik *total sampling*, yaitu metode pengambilan sampel seluruhnya dari jumlah populasi. Pertimbangan tertentu penulis ini misalnya orang tersebut yang dianggap paling tau tentang apa yang kita butuhkan, atau sebagai penguasa sehingga akan memudahkan peneliti menjelajahi objek yang diteliti.¹²

6. Analisis Data

Teknik analisis data merupakan upaya yang dilakukan dengan cara bekerja dengan data, menemukan pola, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, menemukan apa yang dapat diceritakan.¹³ Metode analisis data yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif, karena data yang diperoleh merupakan keterangan-keterangan dalam bentuk uraian. Kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif, maksudnya sumber data yang

¹² Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1998), h. 26

¹³ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2009), h. 248



1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Diarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

diperoleh itu tertulis atau ungkapan dan tingkah laku yang diobservasi dari manusia.¹⁴

G Sistematika Penulisan

Penulisan ini pada garis besarnya terdiri dari lima Bab dan setiap Bab terdiri beberapa bagian dengan penulisan sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN UMUM PT. BANK BRI SYARIAH

Sejarah berdirinya PT. Bank BRI Syariah, Tbk Kantor Cabang Pekanbaru.

BAB III : LANDASAN TEORI

Pada bab ini menjelaskan hal-hal berkaitan dengan teori yang ada hubungannya dengan mekanisme penyaluran pembiayaan perumahan bersubsidi di PT. Bank BRI Syariah, Tbk Kantor Cabang Pekanbaru.

BAB IV : LAPORAN HASIL PENELITIAN

Pada bab ini berisikan hasil penelitian tentang kategori/kriteria pelaksanaan penyaluran pembiayaan perumahan bersubsidi PT. Bank BRI Syariah, Tbk Kantor Cabang Pekanbaru.

¹⁴ Burhan Ashafa, *Metode Penelitian Hukum, Op.Cit*, h. 16

BAB V

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

PENUTUP

:

Merupakan bagian akhir yang terdiri dari kesimpulan dan saran-saran yang merupakan rekomendasi penulis dalam penelitian ini.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



BAB II

GAMBARAN UMUM BRI SYARIAH

A. Sejarah Berdirinya PT. Bank BRI Syariah

Berawal dari akuisisi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya No.10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT Bank BRI Syariah Tbk secara resmi beroperasi. Kemudian PT Bank BRI Syariah Tbk merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam.

Dua tahun lebih PT Bank BRI Syariah Tbk hadir mempersembahkan sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Melayani nasabah dengan pelayanan prima (*service excellence*) dan menawarkan beragam produk yang sesuai harapan nasabah dengan prinsip syariah.

Kehadiran PT Bank BRI Syariah Tbk di tengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekilas PT Bank BRI Syariah Tbk yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern.

Kombinasi warna yang digunakan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., Aktivitas PT Bank BRI Syariah Tbk semakin kokoh setelah pada 19



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak Cipta dimiliki UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., untuk melebur ke dalam PT Bank BRI Syariah Tbk (proses *spin off*) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dan Bapak Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama PT Bank BRI Syariah Tbk. Saat ini PT Bank BRI Syariah Tbk menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset. PT Bank BRI Syariah Tbk tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga.

Dengan berfokus pada segmen menengah bawah, PT Bank BRI Syariah Tbk menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan. Sesuai dengan visinya, saat ini PT Bank BRI Syariah Tbk merintis sinergi dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dengan memanfaatkan jaringan kerja PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., sebagai Kantor Layanan Syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus kepada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan konsumen berdasarkan prinsip Syariah.¹⁵

B. Visi dan Misi

Dalam menjalankan kegiatan operasional bisnisnya PT. BRI Syariah Cabang Pekanbaru memiliki visi dan misi, yaitu:

¹⁵<http://www.brisyariah.co.id> diakses pada 21 Oktober 2019



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Visi

Menjadikan bank ritel modern terkemuka dalam ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan bermakna.

Misi

- a. Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah
- b. Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
- c. Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun.
- d. Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketentraman pikiran.

Adapun 7 nilai utama budaya kerja Bank BRISyariah, sebagai berikut:

a. Profesional

Kesungguhan dalam melakukan tugas sesuai standar teknis dan etika yang telah ditentukan.

b. Antusias

Semangat atau mendorong untuk berperan aktif dan mendalam pada setiap aktivitas kerja.

c. Penghargaan SDM

Menempatkan dan menghargai karyawan sebagai modal utama perusahaan dengan menjalankan upaya-upaya yang optimal mulai

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

perencanaan, perekrutan, pengembangan dan pemberdayaan SDM yang berkualitas serta memperlakukannya baik sebagai individu maupun kelompok berdasarkan saling percaya, terbuka, adil dan menghargai.

d. Tawakal

Optimisme yang diawali dengan doa yang sungguh-sungguh, dimanifestasikan dengan upaya yang sungguh-sungguh dan diakhiri dengan keikhlasan atas hasil yang dicapai.

e. Integritas

Kesesuaian antara kata dengan perbuatan dalam menerapkan etika kerja nilai-nilai, kebijakan dan peraturan organisasi secara konsisten sehingga dapat dipercaya dan senantiasa memegang teguh etika profesi dan bisnis, meskipun dalam keadaan yang sulit untuk melakukannya.

f. Berorientasi bisnis

Tanggap terhadap perubahan dan peluang, selalu berfikir dan membuat untuk menghasilkan nilai tambah dalam pekerjaannya.

g. Kepuasan pelanggan

Memiliki kesadaran sikap serta tindakan yang bertujuan memuaskan pelanggan eksternal dan internal dilingkungan perusahaan.¹⁶

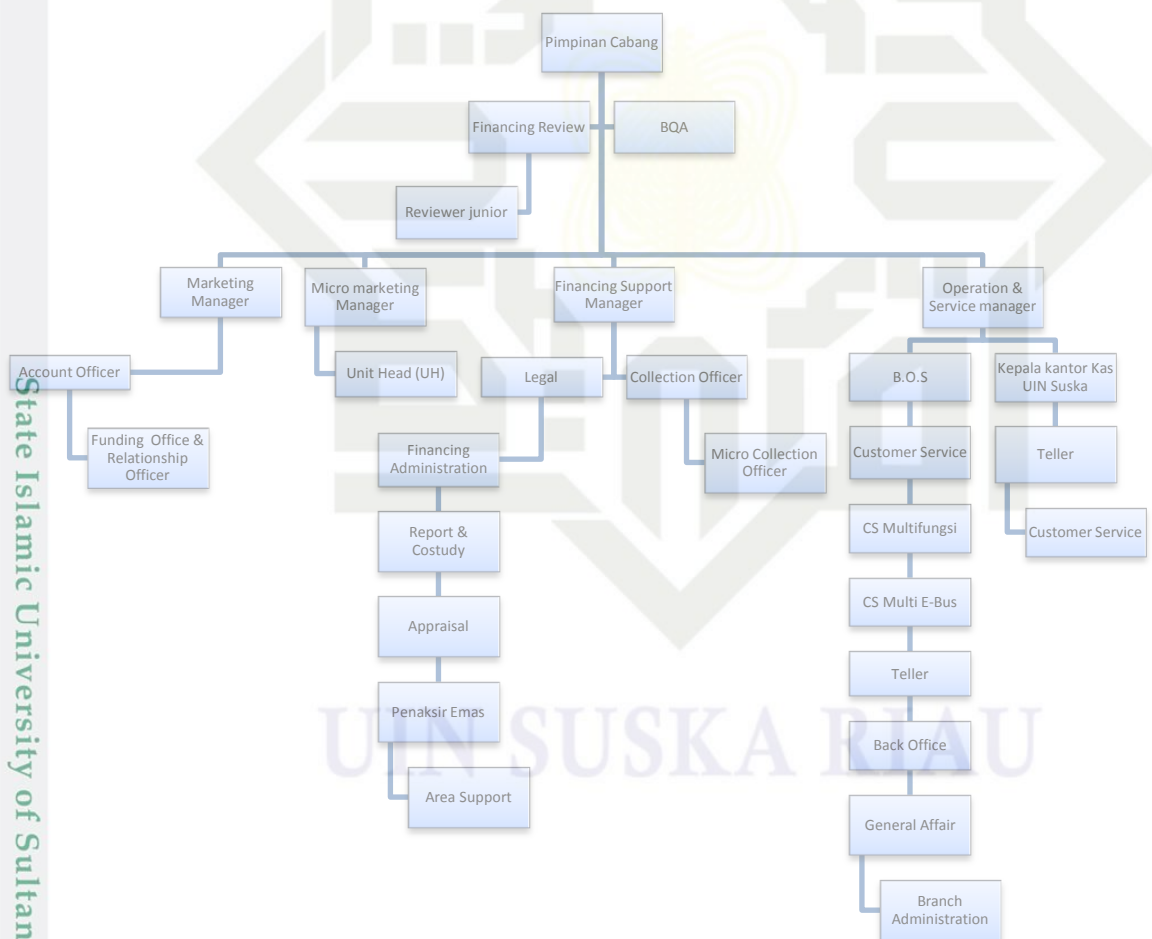
¹⁶ Dokumentasi PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah iB Kantor Cabang Pekanbaru

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Struktur Organisasi PT. Bank BRI Syariah KC Pekanbaru

Dalam setiap perusahaan ataupun lembaga perbankan, struktur organisasi mempunyai arti sangat penting agar pelaksanaan kegiatan apapun usahanya dapat berjalan baik dan lancar, sesuai dengan hierarki dan masing-masing unsur dapat berjalan secara profesional, simbiosis mutualisme dan sistematis. Struktur organisasi PT. Bank BRI Syariah Pekanbaru, akan lebih jelas dapat dilihat pada gambar:

Gambar 2.1
Struktur organisasi PT. Bank BRI Syariah Pekanbaru



Sumber : PT. Bank BRI Syariah, Tbk KC Pekanbaru

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Diarangi mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Begitu pula dengan PT. BRI Syariah cabang Pekanbaru juga memiliki susunan pembagian tugas sebagai berikut:

Pimpinan Cabang

Pimpinan Cabang adalah struktur tertinggi di kantor cabang yang bertanggung jawab atas keseluruhan berjalannya sistem operasi perbankan di level kantor cabang dan membawahi keseluruhan manajer, baik bisnis maupun operasional, antara lain:

- a. Merencanakan, mengelola dan mengendalikan aktivitas kantor cabang utama sejalan dengan kebijaksanaan dan pedoman yang digariskan kantor pusat.
- b. Memaksimalkan tingkat pelayanan dan probabilitas dengan memastikan bahwa pegawai selalu memberikan pelayanan yang bermutu pada nasabah.

2. Financing Risk Manager

Melakukan review pembiayaan, mencermati setiap pengajuan pembiayaan yang melebihi kewenangan limit cabang untuk memutuskan, untuk diajukan ke komite pusat.

3. Mikro Marketing Manager

Bertanggung jawab atas program-program marketing untuk segmen bisnis mikro dan sekaligus bertanggung jawab terhadap SDM yang menjadi koordinatnya baik dari segi bisnis maupun administrasi.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

4. Marketing Manager

Bertanggung jawab atas program-program marketing sekaligus memasarkan produk-produk customer, juga bertanggung jawab terhadap SDM yang menjadi sub ordinatnya baik dari segi bisnis maupun administrasi.

5. Operation Service Manajer

Bertanggung jawab atas berjalannya operasional perbankan yang berada di luar aspek bisnis.

6. Financing Support Manager

Bertanggung jawab melakukan review terhadap proses pembiayaan baik dari aspek penilaian jaminan, aspek yuridis atau legal, pengadministrasian dan pelaporan.

7. Account Officer

Melakukan proses marketing untuk segmen SME, dan commercial khususnya giro dan deposito.

8. Collection

Menagih pembayaran pada nasabah dengan cara terjun langsung ke lapangan.

9. General Affair

Mengurus bangunan, fisik ATM, satpam, cleaning service serta kartu nama tetapi juga ada yang mengurus absensi karyawan.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

10. Branch Operational Supervisor (BOS)

Membina dan memberikan pengarahan kepada kepala *Teller* dan *Customer Service*, menjamin kecepatan dan pelayanan tinggi terhadap *Customer Service* dan *Teller*, menciptakan suasana kerja yang ramah, bersahabat, dapat dipercaya, disiplin dan dinamis demi pelayanan yang baik. Bertanggungjawab atas kegiatan operasional dan pelayanan dana.

11. Financing Administration

Pengelolaan yang meliputi seluruh aktifitas yang berkaitan dengan keuangan untuk mencapai tujuan sebuah organisasi ataupun perusahaan tertentu.

12. Account Officer Micro (AOM)

Mengetahui nasabah potensial, mencari nasabah pembiayaan untuk mikro, menyampaikan informasi produk Mikro, memberikan pelayanan pada nasabah, melakukan riset, membantu menentukan nasabah dan strategi.

13. Unit Head (UH)

Melakukan *Review* terhadap dokumen dan proposal pembiayaan untuk produk Mikro 500 iB. Melakukan analisis terhadap kelayakan pembiayaan calon nasabah. Melakukan transaksi jaminan pembiayaan mikro. Memberikan persetujuan atau menolak proposal pembiayaan berdasarkan hasil analisisnya. Memproses proposal sesuai dengan SLA (*Service Level Agreement*) yang ditetapkan. Membuat Instruksi Realisasi Pembiayaan (IRP). Menjalankan proses pembiayaan sesuai dengan

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

kebijakan. Penyelidikan informasi negatif calon nasabah. Mematuhi kebijakan pembiayaan dan P3M BRI Syariah.

14. Funding Officer

Melakukan proses marketing atau produk funding untuk segmen consumer atau tabungan perorangan.

15. Teller

Melayani nasabah untuk transaksi setor dan penarikan tunai dan non tunai serta transaksi lainnya sesuai aturan SLA yang ditetapkan untuk mencapai *Service Excellent*, memperhatikan dan menjaga kebersihan lingkungan kerja terutama counter teller dan kondisi khasanah.

16. Customer Service

Melayani nasabah memberikan informasi produk dan layanan serta melaksanakan transaksi operasional sesuai kewenangannya berdasarkan instruksi nasabah dan kebijakan serta aturan yang ditetapkan, sebagai petugas yang menerima dan menangani keluhan nasabah serta melakukan koordinasi dengan pihak-pihak terkait untuk penyelesaiannya, memperhatikan dan menjaga kebersihan lingkungan kerja terutama tempat kerja, tempat tunggu nasabah, tempat brosur dan area banking, memahami produk layanan yang diberikan terkait dengan operasi layanan *Customer Service*.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

17. Penaksir Emas

a. Penaksir Madya

Bagian ini mempunyai tugas melaksanakan supervise terhadap seluruh hasil taksiran oleh penaksir muda selanjutnya memutuskan besaran pinjaman (pemutus kredit) sesuai dengan kewenangan atau memberikan rekomendasi keatas/ komite pinjaman gadai satu tingkat di atasnya untuk besaran pinjaman bagi yang bukan kewenangannya.

b. Penaksir Muda

Bagian ini mempunyai tugas-tugas sebagai berikut:

- 1) Melayani nasabah melalui kegiatan penaksiran barang jaminan sesuai dengan ketentuan dan peraturan perusahaan berlaku.
- 2) Melakukan verifikasi pengisian data nasabah yang tercantum di aplikasi gadai syariah dan surat kuasa dengan identitas diri/ KTP nasabah.
- 3) Verifikasi keabsahan KTP serta verifikasi tanda tangan nasabah.
- 4) Memberi layanan yang profesional yang berorientasi kepada kepuasan nasabah.
- 5) Melakukan taksiran barang jaminan dan nilai pinjaman gadai sesuai dengan limit dan kewenangannya dan meneruskannya kepada atasannya/ penaksir madya untuk kepuasan lebih lanjut, melakukan perhitungan seluruh kewajiban yang harus dibayar oleh nasabah (pokok pinjaman, upah simpan, dll) khusus pada saat nasabah melunasi pinjaman.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Diarangi mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Produk-produk PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru

Dalam meningkatkan pelayanan kepada nasabah PT. BRI Syariah cabang Pekanbaru menawarkan beragam produk kepada nasabah. Sama halnya dengan bank konvensional, hanya saja perbedaannya terletak pada harga baik harga jual maupun harga beli dan sistem operasionalnya. Berikut jenis-jenis produk yang ditawarkan oleh PT. BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru kepada nasabah:

1. Produk penghimpunan dana

Adapun produk penghimpunan yang ada pada PT Bank BRI Syariah:

a) Tabungan Faedah BRI Syariah Ib

Tabungan Faedah merupakan tabungan andalan BRI Syariah, dimana banyak fitur-fitur menarik yang ditawarkan kepada nasabah.

Diantaranya:

- 1) Setoran awal minimal Rp 50.000,-
- 2) Saldo mengendap minimal Rp 25.000,-
- 3) Biaya jika saldo di bawah minimal adalah Rp 2.500,-
- 4) Gratis biaya administrasi bulanan tabungan
- 5) Gratis biaya administrasi bulanan kartu ATM
- 6) Biaya penutupan rekening Rp 25.000,-

b) Tabungan Haji BRI Syariah iB

Tabungan haji merupakan produk tabungan untuk nasabah yang ingin mendaftar pelaksanaan ibadah haji. Produk ini dimaksudkan untuk memberikan fasilitas dan membantu calon haji dalam memenuhi kebutuhan biaya perjalanan haji dengan fasilitas:

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- 1) Aman, karena diikutsertakan dalam program penjaminan pemerintah
- 2) Dapat bertransaksi di seluruh jaringan kantor cabang BRI Syariah secara Online dengan Sistem Komputerisasi Haji Terpadu (SISKOHAT)
- 3) Gratis asuransi jiwa dan kecelakaan
- 4) Gratis biaya administrasi bulanan
- 5) Bagi hasil yang kompetitif
- 6) Pemotongan zakat secara otomatis dari bagi hasil yang didapatkan
- 7) Dana tidak dapat ditarik sewaktu-waktu, tidak diberikan kartu ATM
- 8) Kemudahan dalam merencanakan persiapan ibadah haji.

c) Tabungan Impian BRI Syariah iB

Tabungan impian BRISyariah iB adalah tabungan berjangka dari BRISyariah dengan prinsip bagi hasil yang dirancang untuk mewujudkan impian anda dengan terencana. Tabungan impian BRISyariah iB memberikan ketenangan serta kenyamanan yang penuh nilai kebaikan serta lebih berkah karena pengelolaan dana sesuai syariah serta dilindungi asuransi dengan fasilitas yang ditawarkan sebagai berikut:

- 1) Tenang, dikelola dengan prinsip syariah
- 2) Ringan, setoran awal ataupun setoran rutin bulanan minimal Rp 50.000,

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- 3) Praktis, anda tidak perlu datang ke cabang untuk melakukan setoran rutin bulanan dengan adanya autodebet
 - 4) Fleksibel, anda bebas memilih jangka waktu maupun tanggal autodebet setoran rutin
 - 5) Gratis, biaya administrasi tabungan dan premi asuransi
 - 6) Aman, karena otomatis dilindungi asuransi jiwa
 - 7) Mudah, perlindungan asuransi otomatis tanpa pemeriksaan kesehatan
 - 8) Kompetitif, bagi hasil yang menarik
- Nyaman, dengan layanan berstandar tinggi dari BRISyariah dalam mengingatkan kedisiplinan untuk mewujudkan impian.

d) TabunganKu BRI Syariah iB

TabunganKu BRISyariah iB merupakan produk tabungan yang diadakan BI untuk semua bank syariah. Ini dimaksudkan untuk mengenalkan seluruh masyarakat tentang tabungan. Dimana fitur yang ditawarkan produk ini adalah:

- 1) Setoran awal minimal Rp 20.000,-
- 2) Gratis biaya administrasi bulanan
- 3) Saldo minimal mengendap Rp 20.000,-
- 4) Dana hanya dapat ditarik di cabang tempat membuka rekening minimal Rp 100.000,-
- 5) Penyetoran dapat dilakukan di seluruh cabang BRI Syariah secara online.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

e) Giro BRI Syariah iB

Merupakan simpanan untuk kemudahan berbisnis dengan pengelolaan dana berdasarkan prinsip titipan (*wadi'ah yaddhamanah*) yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan Cek/Bilyet Giro. Dengan keuntungan dan fasilitas sebagai berikut:

- 1) *Online real time* di seluruh kantor BRI Syariah
- 2) Laporan dana berupa rekening koran setiap bulannya
- 3) Setoran awal Rp 2.500.000,- (perorangan) dan Rp 5.000.000,- (perusahaan)
- 4) Biaya saldo minimal Rp 20.000,-
- 5) Saldo mengendap minimal Rp 500.000,-

f) Deposito BRI Syariah iB

Deposito BRI Syariah iB adalah salah satu jenis simpanan berdasarkan prinsip bagi hasil. Hasil investasi anda tidak hanya menguntungkan, tetapi juga akan membawa berkah dengan manfaat ketenangan serta kenyamanan investasi yang menguntungkan dan membawa berkah karena pengelolaan dana sesuai syariah. Dengan fasilitas:

- 1) Aman, karena diikutsertakan dalam program penjaminan pemerintah
- 2) Tersedia pilihan jangka waktu 1, 3, 6 dan 12 bulan
- 3) Bagi hasil yang kompetitif

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- 4) Pemotongan zakat secara otomatis dari bagi hasil yang anda dapatkan
- 5) Pemindahbukuan otomatis setiap bulan dari bagi hasil yang didapat ke rekening tabungan atau giro di BRISyariah
- 6) Dapat diperpanjang secara otomatis dengan nisbah bagi hasil sesuai kesepakatan pada saat diperpanjang
- 7) Dapat dijadikan sebagai jaminan pembiayaan.
 - a) Rekening atas nama perorangan
 - (1) Minimal saldo pembukaan Rp. 2.500.000,-
 - (2) Fotocopy KTP yang masih berlaku
 - (3) NPWP
 - (4) Memiliki rekening tabungan atau giro di BRISyariah
 - b) Rekening atas nama perusahaan/badan hukum
 - (1) Minimal saldo pembukaan 2.500.000,-
 - (2) Fotocopy KTP yang masih berlaku dari pengurus
Fotocopy akte pendirian perusahaan berserta perubahahn
(jika ada), serta pengesahan departemen kehakiman
 - (3) Surat persetujuan pengurus
 - (4) Fotocopy SIUP, NPWP
 - (5) Memiliki rekening tabungan atau giro di BRISyariah

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Produk penyaluran dana

Adapun jenis produk penyaluran dana yang ada pada PT Bank BRI Syariah diantaranya:

a) KPR (Kepemilikan Rumah) BRI Syariah iB

Pembiayaan iB Kepemilikan rumah bersedia membantu pegawai yang berpenghasilan tetap, pekerja profesi, dan pengusaha untuk memiliki tanah dan bangunan di atasnya termasuk rumah susun, ruko, kios, rukan, apartemen, vila dan kavling siap bangun dengan prinsip murabahah.

b) KPR (Kepemilikan Rumah) Sejahtera BRI Syariah iB

Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah untuk pembiayaan rumah dengan dukungan bantuan dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

c) KKB (Kepemilikan Kendaraan Bermotor) BRI Syariah iB

Pembiayaan Kendaraan Bermotor Murabahah ialah pembiayaan yang diberikan pegawai yang berpenghasilan tetap, pekerja profesi, dan pengusaha dalam rangka kepemilikan kendaraan bermotor roda dua dan roda empat.

d) KMG (Kepemilikan Multi Guna) BRI Syariah iB

Pembiayaan iB Kredit Multi Guna adalah, pembiayaan yang diberikan kepada pegawai dan pensiunan yang berpenghasilan tetap, pekerja profesi dan pengusaha dalam rangka pembiayaan perumahan, pembangunan/ renovasi sendiri, pembelian perabot dan

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

peralatan rumah tangga serta kebutuhan lainnya, sesuai dengan prinsip syariah.

e) PKE (Pembiayaan Kepemilikan Emas) BRI Syariah iB

Pembiayaan iB Kepemilikan Emas membantu nasabah mendapatkan modal dengan jaminan berupa emas dengan mengikuti prinsip syariah.

f) Gadai BRI Syariah iB

Gadai iB BRI Syariah kini hadir sebagai solusi terbaik untuk memperoleh dana tunai dan investasi. Prosesnya cepat, mudah, aman dan sesuai syariah untuk ketentraman nasabah. Dengan fasilitas:

- a) Persyaratan mudah dan proses cepat
 - b) ilai pinjaman 90% dari nilai taksir barang
 - c) Biaya administrasi terjangkau dan berdasarkan berat emas
 - d) Jangka waktu pinjaman maksimal 120 hari dan dapat diperpanjang
 - e) Fleksibelitas dalam pelunasan sesuai kemampuan
 - f) Dapat dilunasi sebelum jatuh tempo tanpa biaya pinalti
 - g) Penyimpanan yang aman dan berasuransi syariah
 - h) Mendapatkan sertifikat gadai syariah.
- g) Mikro Faedah BRI Syariah iB**

Skema pembiayaan mikro BRI Syariah menggunakan akad Murabahah (jual beli), dengan tujuan pembiayaan untuk modal kerja, investasi dan konsumsi. Jenis pembiayaan mikro BRI Syariah:

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- a) Mikro 25 iB
- b) Mikro 75 iB
- c) Mikro 200 iB
- d) KUR

Adapun jenis produk jasa yang ditawarkan PT Bank BRI Syariah diantaranya:

a) Kartu ATM BRI Syariah

Hadir untuk memberikan kemudahan dan kenyamanan kepada kita dalam bertransaksi. Kartu ATM BRIS adalah kartu debit yang dipersembahkan untuk nasabah pemegang tabungan BRIS iB. Dengan memiliki kartu BRIS, hanya dengan membuka rekening tabungan BRISyariah senilai Rp. 100.000,- kita dapat menikmati beragam manfaat yang sesuai dengan dengan kebutuhan kita.

b) E-Form BRISyariah

Untuk membuka rekening tabungan Faedah di BRISyariah cukup melakukan input data anda di website BRISyariah, kemudian datang ke Cabang BRISyariah terdekat, maka proses pembukaan rekening akan di proses dengan cepat.

c) CMS (Cash Management System)

Salah satu produk unggulan BRI Syariah, dalam rangka mengusung visinya sebagai bank ritel modern terkemuka, adalah Cash Management BRISyariah iB (CMS). Produk yang disegmentasikan bagi nasabah korporat ini memberikan solusi

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

terbaik dalam rangka pengelolaan keuangan dan memonitoring arus kas korporat.

d) Internet Banking BRISyariah

Adalah fasilitas layanan transaksi perbankan melalui jaringan internet yang dapat diakses selama 24 jam, kapan dan dimanapun nasabah berada menggunakan personal computer, laptop, notebook ataupun smartphone.

e) SMS Banking

Dengan hanya mengetikkan SMS dan mengirimkan ke 3338, transaksi perbankan semakin mudah dilakukan kapan dan dimana saja.

f) Mobile BRIS

Make It Simple, dengan hanya mengunduh (men-download) aplikasi mobileBRIS menjadikan semua transaksi perbankan semakin mudah dilakukan kapanpun dan dimanapun.

MobileBRIS adalah fasilitas layanan berbasis ponsel yang dapat memudahkan pembayaran seluruh tagihan rutin bulanan, transfer, isi ulang pulsa, sampai pembayaran zakat, infaq, shadaqah.

g) CallBRIS 500-789

Layanan Call Center BRI Syariah merupakan layanan yang memberikan kemudahan bagi nasabah untuk menghubungi BRISyariah melalui telpon. Cukup dengan menghubungi 1 yang

dapat diakses dari seluruh tempat di Indonesia kapanpun dan dimanapun kita berada, tanpa harus datang ke bank.

h) EMBP BRISyariah iB

Employee Benefit Program adalah program kerjasama dengan suatu perusahaan yang dituangkan dalam Master Agreement berupa pemberian fasilitas pembiayaan langsung kepada karyawan/i.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB III

LANDASAN TEORI

A. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Dalam kegiatan penyaluran dana, lembaga keuangan baik bank maupun non-bank dengan cara melakukan pembiayaan. Pembiayaan yang dilakukan lembaga keuangan baik bank maupun non-bank karena berhubungan dengan rencana untuk memperoleh pendapatan. Pembiayaan dalam perbankan syariah atau istilah teknisnya aktiva produktif, menurut ketentuan Bank Indonesia adalah penanaman dana bank syariah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, qardh, surat berharga syariah, penyertaan modal sementara dan kontijensi pada rekening administrasi serta sertifikat wadiah Bank Indonesia.

Menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan menyatakan pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹⁷

Sedangkan menurut Kasmir 2002. Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan

¹⁷ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah Edisi revisi, Op.Cit*, h. 10

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹⁸

2. Unsur – unsur Pembiayaan

Pembiayaan pada dasarnya dilakukan atas dasar kepercayaan, dengan demikian pemberi pembiayaan memberikan kepercayaan kepada orang lain atas dana yang diberikan. Dengan demikian dalam pembiayaan harus benar- benar saling jujur tidak ada kebohongan dan harus bisa dipastikan bahwa pembiayaan atau dana yang diberikan kepada penerima pembiayaan dapat dikembalikan sesuai dengan jangka waktu yang sudah disepakati oleh pihak yang terkait. Adapun unsur-unsur dalam pembiayaan, yaitu :

- a. Adanya dua belah pihak, yaitu pemberi pembiayaan (*shahibul maal*) dan penerima pembiayaan (*mudharib*). Hubungan pemberi pembiayaan dan penerima pembiayaan merupakan hubungan kerjasama yang saling menguntungkan, yang diartikan pula sebagai kehidupan saling tolong menolong.
- b. Adanya kepercayaan *shahibul maal* kepada *mudharib* yang didasarkan atas prestasi yaitu potensi *mudharib*.
- c. Adanya persetujuan, berupa kesepakatan pihak *shahibul maal* dengan pihak lainnya yang berjanji membeayar dari *mudharib* kepada *shahibul maal*.

¹⁸ Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, Op.Cit, h. 325

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

3. Jenis-jenis Pembiayaan

Sesuai dengan akad pengembangan produk, maka bank islam memiliki banyak jenis pembiayaan. Jenis-jenis pembiayaan pada dasarnya dapat dikelompokkan menurut beberapa aspek, diantaranya:¹⁹

a. Pembiayaan menurut tujuan

Pembiayaan menurut tujuan dibedakan menjadi :

- 1) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan modal dalam rangka pengembangan usaha
- 2) Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan dalam rangka untuk melakukan investasi atau pengembangan barang konsumtif.

b. Pembiayaan menurut jangka waktu

Pembiayaan menurut jangka waktu dibedakan menjadi:

- 1) Pembiayaan jangka pendek, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 bulan sampai 1 tahun
- 2) Pembiayaan waktu menengah, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 tahun sampai 5 tahun
- 3) Pembiayaan jangka panjang, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu lebih dari 5 tahun.

c. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil meliputi:

- 1) Pembiayaan *Mudharabah*

¹⁹ Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010), h. 686

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Pembiayaan *mudharabah* adalah transaksi penanaman dana dari pemilik dana (*shahibul mal*) kepada pengelola dana (*mudharib*) untuk melakukan usaha tertentu sesuai syariah, dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang disepakati sebelumnya.

2) Pembiayaan *Musyarakah*

Pembiayaan *musyarakah* adalah transaksi penanaman dana dari dua atau lebih pemilik dana atau barang untuk menjalankan usaha tertentu sesuai syariah dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak sesuai nisbah yang telah disepakati, sedangkan pembagian kerugian berdasarkan proporsi modal masing-masing.²⁰

d. Pembiayaan dengan prinsip jual beli (piutang) meliputi:

1) Pembiayaan *Bai' al-Murabahah*

Bai' al-murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *bai al-murabahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.

²⁰ A Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), h. 192-196

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2) Pembiayaan *Salam*

Dalam pengertian yang sederhana, *bai' as-salam* berarti pembelian barang yang diserahkan di kemudian hari, sedangkan pembayaran dilakukan di muka.

3) Pembiayaan *Istishna*

Transaksi *bai' al-istishna'* merupakan kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang. Dalam kontrak ini, pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Pembuat barang lalu berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya kepada pembeli akhir.²¹

e. Pembiayaan dengan prinsip sewa meliputi:

1) Pembiayaan *Ijarah*

Ijarah adalah perjanjian sewa menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa.

2) Pembiayaan *Ijarah muntahiya biltamlik/Wa Iqtina*

Pembiayaan *ijarah muntahiya biltamlik/wa iqtina* adalah perjanjian sewa menyewa suatu barang yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan barang dari pihak yang memberikan sewa kepada pihak penyewa.

²¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Inani Press, 2001), h. 101-113

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Diarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

B. Pengertian Mekanisme Pembiayaan

Mekanisme pembiayaan merupakan suatu proses analisis yang dilakukan oleh bank syariah untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh calon nasabah. Dengan melakukan analisis permohonan pembiayaan, bank syariah akan memperoleh keyakinan bahwa proyek yang akan dibiayai layak (*feasible*).

Salah satu aspek terpenting dalam perbankan syariah adalah proses pembiayaan yang sehat yaitu pembiayaan yang berimplikasi pada investasi yang halal dan baik serta menghasilkan return sebagaimana yang diharapkan, atau bahkan lebih, berimplikasi pada kondisi bank yang sehat serta berimplikasi pada peningkatan kinerja sektor riil yang dibiayai.²²

C. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

1. Pengertian KPR

Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 18/16/PBI/2016 tentang *Rasio Loan to Value* untuk Kredit Properti, *Rasio Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor. Dari Peraturan Bank Indonesia tersebut yang dimaksud Kredit atau Pembiayaan Properti adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan pendanaan yang dilaksanakan atau dibuka oleh bank. Dana yang dikeluarkan oleh bank untuk membiayai orang yang hendak mengambil rumah dengan cara

²² Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), h. 138

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

mencecil, jadi masyarakat tidak lagi dipusingkan dengan hal-hal yang berkaitan dengan pembangunan. Jadi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu fasilitas yang diberikan pihak bank agar seseorang bisa memiliki rumah ataupun kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan berupa rumah.²³

Adapun obyek yang dapat dibiayai KPR sesuai Peraturan Bank Indonesia adalah sebagai berikut:

a. Rumah Tinggal

Rumah tinggal dalam PBI disebut rumah tapak, yaitu bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang merupakan kesatuan antara tanah dan bangunan.

b. Rumah Susun

Rumah susun (rusun), adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah.

Rumah kantor atau Rumah Toko

c. Rumah kantor (rukan) atau rumah ruko (ruko)

Adalah tanah berikut bangunan yang izin pendiriannya sebagai rumah tinggal sekaligus untuk tujuan komersial antara lain perkantoran, pertokoan atau gudang.

²³ Slamet Ristanto, *Jangan Salah Memilih KPR*, (Yogyakarta: asdamedia, 2016), h. 35

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Manfaat Kredit Pemilikan Rumah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada dasarnya memiliki banyak keunggulan dan juga sangat bermanfaat bagi masyarakat dan juga para calon pembeli. Adapun manfaat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara lain:²⁴

a. Kepastian memiliki

Kredit Pemilikan Rumah ada kepastian memiliki rumah. Idak lama setelah akad kredit di bank, sertifikat tanah/rumah sudah diproses untuk balik nama ke atas nama kita. Hanya, dokumen kepemilikan tersebut masih disimpan di bank karena dijadikan borg/agunan sampai kreditnya lunas.

b. Tidak perlu dana penuh

Kita hanya menyediakan uang muka/*down payment* (DP) untuk membeli/membangun/merenovasi rumah melalui KPR yang besarnya bervariasi, bisa hanya 10-20 persen dari harga rumah tergantung tipe rumah dan ketentuan bank yang bersangkutan.

c. Angsuran tertentu

KPR dengan angsuran tertentu setiap bulannya lebih memudahkan kita untuk mengatur keuangan.

²⁴ Ady Imam Taufik, *Agar KPR Langsung Disetujui Bank : bagaimana caranya*, (Jakarta: Media Pressindo, 2011), hlm. 27

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- d. Semakin ringan

Angsurannya relatif tetap, namun lama-lama nilainya secara riil menurun akibat inflasi atau karena penghasilan kita umumnya naik secara periodik.

- e. Legalitas kepemilikan

KPR didahului dengan pembuatan akta jual beli antara penjual (pengembang/pemilik rumah) dengan pembeli (debitur) yang dilakukan oleh notaris rekanan bank.

3. Perbedaan KPR Konvensional dengan KPR Syariah

Penyaluran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada masyarakat bisa dilakukan oleh bank konvensional ataupun bank syariah. Di mana lembaga perbankan ini sama-sama memiliki produk pembiayaan untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Di bank konvensional keuntungan yang diperoleh atas transaksi yang dilakukan pada umumnya mengandung unsur riba, yang tentu saja tidak sesuai dengan prinsip syariah. Indonesia sebagai Negara mayoritas beragama Islam, telah lama mendambakan kehadiran sistem lembaga keuangan yang bebas dari riba.

Antara bank konvensional dan bank syariah tentunya akan ada beberapa perbedaan, mulai dari bunga maupun fitur atau layanan yang ada pada keduanya.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- a. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di bank konvensional:
 1. Cicilan berdasarkan bunga
 2. Pada saat memulai cicilan disesuaikan dengan bunga kredit sampai akhir masa kredit.
- b. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di bank syariah:
 1. Cicilan berdasarkan syariah.
 2. Tidak adanya penyesuaian dengan bunga kredit sampai akhir masa kredit.

D. Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR Sejahtera iB)

1. Pengertian Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR Sejahtera iB)

BRISyariah adalah salah satu bank atau lembaga keuangan yang memiliki produk *lending* Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Produk pembiayaan Kepemilikan Rumah pada bank BRISyariah ini diberi nama KPR Sejahtera iB yang diterbitkan oleh Bank BRISyariah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian, dengan menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) dengan akad *murabahah bil wakalah* dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.

2. Fitur KPR Sejahtera iB

- a. Menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) dengan akad *murabahah bil wakalah*.
- b. Jangka Waktu maksimal 15 tahun.
- c. Cicilan tetap dan ringan.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Diarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- d. Uang muka ringan hanya 1%-an dari harga rumah.
- e. Margin pembiayaan yang diberikan kepada nasabah adalah setara dengan 5% (lima persen) pertahun dengan metode perhitungan annuitas.

3. Syarat dan Ketentuan KPR Sejahtera iB

- a. WNI
- b. KTP Pemohon dan KTP Pasangan (bila telah menikah)
- c. Kartu Keluarga
- d. Surat Nikah (bila telah menikah)
- e. NPWP Pribadi
- f. Surat Keterangan Pekerjaan / SK Pengangkatan / SK Terakhir
- g. Surat Keterangan Penghasilan / Slip Gaji
- h. Copy Rekening Payroll calon nasabah (bila pembayaran gaji melalui transfer bank).
- i. Surat Keterangan Belum Memiliki Rumah
- j. Pegawai/karyawan tetap dengan masa kerja atau total masa kerja ditempat sebelumnya minimal 2 (dua).
- k. Wiraswasta/Pengusaha dengan usaha nasabah dalam kondisi aktif dan telah berjalan minimal 5 tahun
- l. Usia minimal pada saat pembiayaan diberikan adalah 21 tahun dan pada saat jatuh tempo pembiayaan untuk karyawan adalah maksimum usia pensiun 55 Tahun.
- m. Hasil *track record* BI Checking dan DHBI lancar/clear

- n. Membuka rekening tabungan di Bank BRIsyariah.²⁵

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

²⁵ <https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=13> diakses pada 15 Desember 2019



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB V

PENUTUP

A Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti di BRISyariah

K Pekanbaru, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Mekanisme penyaluran pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR Sejahtera iB) BRISyariah Kantor Cabang Pekanbaru, yaitu pengajuan pembiayaan, inisiasi, permohonan BI *Cheking*, *appraisal*, investigasi, evaluasi kelayakan calon nasabah, persetujuan pembiayaan, Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3), permohonan pelaksanaan akad, proses pra signing, penandatanganan akad, pencairan pembiayaan KPR, dan dokumentasi pembiayaan. Akad pembiayaan KPR yang digunakan pada Bank BRISyariah KC Pekanbaru ialah akad *murabahah bil wakalah* yang sudah sesuai dengan ketentuan prinsip syariah.
2. Adapun kendala dan hambatan yang dalam produk Pembiayaan KPR Sejahtera iB BRI Syariah Cabang Pekanbaru. Pertama kendalam yang di miliki oleh pihak nasabah sebagai orang yang ingin melakukan KPR di Bank BRI Syariah KCP Pekanbaru. Nasabah tidak lolos ketikan di lakukan pengecekan identitas diri melalui nomor KTP melalui (Bea Cheking), selanjutnya Tempat kerja tidak sesuai dengan target market BRI Syariah KC. Pekanbaru kendala beikutnya Usia yang belum mencukupi pihak nasabah sehingga pihak bank mengagalkan untuk melakukan KPR, Status karyawan yang di miliki nasabah masih berstatus kryawan belum menetap,

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Diarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Pada saat melakukan wawancara oleh pihak Bank Hasil dari Wawancara tidak meyakinkan pihak Bank, Persyaratan yang di miliki nasabah tidak lengkap sehingga tidak bisa melakukan KPR di Bank BRI Syairah KCP Pekanbaru. Selanjutnya untuk Hambatan yang ada pada produk pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Sejahtera iB di BRI Syariah KC Pekanbaru, Ketersediaan rumah yang terbatas dari developer, Nasabah tidak segera melengkapi berkas yang diminta oleh bank, Pembiayaan macet, terkait dengan pelunasan nasabah kepada bank. Bank telah memberikan jadwal pembayaran angsuran secara jelas, akan tetapi dalam pelaksanaan dilapangan penundaan bayar sering dilakukan oleh nasabah, Persaingan dengan bank konvensional dan bank syariah yang memiliki produk pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR), Pihak Bank saat ini masih fokus kepada pihak karyawan yang memiliki pekerjaan menetap, Untuk pedagang masih belum bisa melakukan KPR Sejahtera iB BRI Syairha KC. Pekanbaru karna beresiko tinggi bagi Bank dan memiliki penghasilan yang tidak menetap.

B. Saran

Berdasarkan data lapangan serta data pustaka yang peneliti lakukan, ada beberapa saran peneliti antara lain:

1. Meningkatkan pelayanan yang terbaik agar masyarakat muslim dan non-muslim tertarik dan tergerak untuk menggunakan sistem perbankan syariah. Terutama dalam menggunakan pembiayaan Kepemilikan Rumah

(KPR Sejahtera iB) di BRISyariah KC Pekanbaru atau menggunakan produk-produk pembiayaan lainnya.

2. Sosialisasi kepada masyarakat mengenai produk pembiayaan *murabahah* sebagai penyalur dana pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR Sejahtera iB).



UIN SUSKA RIAU

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



DAFTAR PUSTAKA

Sumber Buku:

- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press
- Ascarya. 2008. *Akad & Produk Bank Syariaah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada
- Dokumentasi PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah iB Kantor Cabang Pekanbaru
- Dr. A. Wangsawidjaja Z. 2012 *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama
- Fathoni, Abdurrahmat. 2011. *Metodelogi Penelitian Dan Teknik Penyusunan Skripsi*. Jakarta: Rineka Cipta
- Hermansyah. 2005. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: PT Kencana Pernada Media Group
- Karim, Adiwarman A. 2014. *BANK ISLAM Analisis Fiqih dan Keuangan*, Edisi ke-5. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada
- Karnaen dan Hendri Tanjung. 2017. *Bank Syari'ah*. Jakarta: PT Senayan Abadi
- Kasmir. 2005. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT. RajaGrafindo
- Kasmir. 2011. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Muhammad. 2004. *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta: Penerbit Ekonisia
- Mujahidin,Akhmad. 2016. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada
- Nadratuzzaman, Muhammad. 2013. *Produk Keuangan Islam di Indonesia dan Malaysia*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama
- Riantanto, Slamet. 2016. *Jangan Salah Memilih KPR*. Yogyakarta: asdamedia
- Riyai, Veithzal dan Arviyan Arifin. 2010. *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi*. Jakarta: PT. Bumi Aksara
- Taufik, Ady Imam. 2011. *Agar KPR Langsung Disetujui Bank : bagaimana caranya*. Yogyakarta: Media Pressindo



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Diarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Unam, Khotibul dan Setiawan Budi Utomo. 2017. *Perbankan Syariah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada

Zikifli, Sunarto. 2003. *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*. Jakarta: Zikrul Hakim

Referensi Internet :

<https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=12> (diakses pada tanggal 16 September 2019)

<http://www.brisyariah.co.id> (diakses pada 21 Oktober 2019)

<https://www.brisyariah.co.id/detailProduk.php?&f=13> (diakses pada 15 Desember 2019)



UIN SUSKA RIAU



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak Cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

LAMPIRAN

DAFTAR WAWANCARA BANK BRI SYARIAH KC PEKANBARU

Narasumber : 1. Dedy Sufriadi (*Account Officer*)

2. T. Muhammad Haris (*Account Officer*)

Waktu : 19 Desember 2019

Pertanyaan :

1. Bagaimana mekanisme pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR Sejahtera iB) di BRISyariah KC Pekanbaru?
2. Apa akad pembiayaan yang digunakan untuk produk pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR Sejahtera iB) di BRISyariah KC Pekanbaru?
3. Apa saja persyaratan yang dibutuhkan nasabah untuk mengajukan produk pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR Sejahtera iB) di BRISyariah KC Pekanbaru?
4. Apa saja kendala dan hambatan yang ada pada produk pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR Sejahtera iB) di BRISyariah KC Pekanbaru?

UIN SUSKA RIAU

1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Diarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

DOKUMENTASI WAWANCARA



© Hak cipta milik UIN Suska Riau



State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



PENGESAHAN PERBAIKAN SKRIPSI

Skrripsi dengan judul, **MEKANISME PENYALURAN PEMBIAYAAN PADA PT. BANK BRI SYARIAH, TBK KANTOR CABANG PEKANBARU**, yang ditulis oleh :

Nama : Dhea Salsa Anada
NIM : 01626204354
Program Studi : D3 Perbankan Syariah

Skripsi dimunaqasyahkan pada :
Hari / Tanggal : Selasa, 11 Agustus 2020
Waktu : 08.00 WIB

Telah di perbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji Munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 26 Agustus 2020
TIM PENGUJI MUNAQASYAH

Ketua
D. Heri Sunandar, MCL

Sekretaris

Widonna Khairunnisa, ME., Sy

Penguji I

H. Kasmidin, M.Ag

Penguji II

Jalinius, S., MM

Mengetahui,
Kepala Bagian Tata Usaha
Fakultas Syariah dan Hukum

JALINUS, S. Ag
NIP. 19750801200701103

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Di larang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Di larang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU
FAKULTAS SYARI'AH & HUKUM

كلية الشريعة و القانون
FACULTY OF SYARI'AH AND LAW

Jl. H. R. Soebrantas No. 155 KM. 15 Tuahmadani Tampan - Pekanbaru 28293 PO. Box. 1004 Telp / Fax. 0761-562052
Web. www.fasih.uin-suska.ac.id Email : fasih@uin-suska.ac.id

Pekanbaru, 19 Juni 2020

Un.01/F.I/PP.00.9/3615/2020

Biasa
1 (Satu) Proposal
Mohon Izin Riset

Kepada
Yth. Kepala Dinas Penanaman Modal dan PTSP
Provinsi Riau

Assalamu 'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Disampaikan bahwa salah seorang mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Sultan Syarif Kasim Riau :

Nama	: Dhea Salsa Ananda
NIM	: 01626204354
Jurusan	: Perbankan Syariah D3
Semester	: VIII (Delapan)
Lokasi	: Kota Pekanbaru

bermaksud akan mengadakan riset guna menyelesaikan Penulisan Skripsi yang berjudul
:MEKANISME PENYALURAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (KPR
Sejahtera iB) PADA PT. BANK BRI SYARIAH, Tbk KANTOR CABANG PEKANBARU

Pelaksanaan kegiatan riset ini berlangsung selama 3 (tiga) bulan terhitung mulai
tanggal surat ini dibuat. Untuk itu kami mohon kiranya kepada Saudara berkenan
memberikan izin guna terlaksana riset dimaksud.

Demikian disampaikan, terima kasih.

a.n. Rektor
Dekan



Dr. Drs. H. Hajar., M.Ag
NIP. 19580712 198603 1 005

© Hak Cipta Tamilik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Diarangi mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Tembusan :
Rektor UIN Suska Riau



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

REKOMENDASI

Nomor : 503/DPMPPTSP/NON IZIN-RISET/33253
 TENTANG

**PELAKSANAAN KEGIATAN RISET/PRA RISET
 DAN PENGUMPULAN DATA UNTUK BAHAN LTA**



1.04.02.01

Gedung Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi Riau, setelah membaca Surat
 Rekomendasi Riset dari : **Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Suska Riau, Nomor :**
104/KP.00.9/2020/2020 Tanggal 19 Juni 2020, dengan ini memberikan rekomendasi kepada:

Nama	: DHEA SALSA ANANDA
NIM / KTP	: 01626204354
Program Studi	: PERBANKAN SYARIAH
Jenjang	: DIII
Alamat	: PEKANBARU
Judul Penelitian	: MEKANISME PENYALURAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (KPR SEJAHTERA IB) PADA PT. BANK BRI SYARIAH, TBK KANTOR CABANG PEKANBARU
Lokasi Penelitian	: PT. BANK BRI SYARIAH, TBK KANTOR CABANG PEKANBARU

Dengan ketentuan sebagai berikut:

- Tidak melakukan kegiatan yang menyimpang dari ketentuan yang telah ditetapkan.
- Pelaksanaan Kegiatan Penelitian dan Pengumpulan Data ini berlangsung selama 6 (enam) bulan terhitung mulai tanggal rekomendasi ini diterbitkan.
- Kepada pihak yang terkait diharapkan dapat memberikan kemudahan serta membantu kelancaran kegiatan Penelitian dan Pengumpulan Data dimaksud.
- Dengan rekomendasi ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Dibuat di : Pekanbaru
 Pada Tanggal : 23 Juni 2020



Tembusan :

Disampaikan Kepada Yth :

1. Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Provinsi Riau di Pekanbaru
2. Pimpinan PT. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru di Pekanbaru
3. Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Suska Riau di Pekanbaru
4. Yang Bersangkutan



SURAT KETERANGAN TELAH MELAKUKAN PENELITIAN

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : T Muhammad Haris

Jabatan : Account Officer

Mengatakan bahwa :

Nama : Dhea Salsa Ananda

Nim : 01626204354

Dari Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, Jurusan D3 Perbankan Syariah

telah melakukan kegiatan riset (penelitian) berupa wawancara tentang "MEKANISME

PENYALURAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (KPR Sejahtera iB) PADA

PBANK BRI SYARIAH, Tbk KANTOR CABANG PEKANBARU" yang beralamat di

Arifin Achmad No.7-9 Pekanbaru. Adapun kegiatan riset ini dibuat dengan benar untuk

digunakan sebagaimana mestinya. Terimakasih.

Pekanbaru, 13 Juli 2020



Account Officer

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BIOGRAFI PENULIS



Penulis bernama **Dhea Salsa Ananda**, anak pertama dari tiga bersaudara yang lahir pada tanggal 11 Oktober 1998 dari pasangan ayahanda Alm. Drs. Rahim dan ibunda Dessy Marni. Dan memiliki dua saudara bersaudara kandung yaitu M. Rayhan Aditya Putra dan M. Rafa Pradipta.

Penulis mengawali pendidikan tahun 2006 SDN 001 Pekanbaru, Kec Cinta Raja, Kota Pekanbaru RIAU. lulus tahun 2010, kemudian pada tahun 2010 penulis melanjutkan pendidikan MTsN Bukit Raya Pekanbaru, Kec. Bukit Raya, (Kota Pekanbaru) dan lulus tahun 2013, pada tahun itu juga penulis melanjutkan pendidikan selanjutnya ke jenjang SMAN 5 Pekanbaru dan lulus pada tahun 2016.

Kemudian penulis melanjutkan pendidikan ke perguruan tinggi di universitas Sultan Syarif Kasim Riau angkatan 2016 di fakultas Syariah dan Hukum mengambil jurusan D III Perbankan Syariah (A.Md).

UIN SUSKA RIAU